

Suðurgata 33, 101 Reykjavík

Þórarinn M. Friðgeirsson, Löggiltur fasteignasali



**Þórarinn M.
Friðgeirsson**

Löggiltur fasteignasali

Sími 899-1882

thorarin@eignamidlun.is

Birt stærð	Lóðarréttindi	Brunabótamat	Fasteignamat	Byggingarár
157.4 m²	Eignarlóð	89.600.000 kr.	169.000.000 kr.	1984

Verð: **169.900.000 kr.**

Söluýfirlit

Eyðublað þetta er samið með vísan til 11. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Prentað 29.9.2026 úr Fasteignasölukerfi HomeEd.

Fasteign	Suðurgata 33
Sveitarfélag	101 Reykjavík
Ásett verð	169.900.000
Byggingargerð	Parhús
Herbergi	6
Stofur	3
Svefnherbergi	3
Baðherbergi	1
Bílskúr	0
Lyfta	Nei
Heildarfermetrar	157,4 m ²



Grensásvegi 11 • 108 Reykjavík • Sími 588 9090
Kennit.: 600989-1119 • eignamidlun@eignamidlun.is
eignamidlun.is

Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali
Guðlaugur I. Guðlaugsson, löggiltur fasteignasali

Afhending	Samkomulag	Álögð fasteignagjöld	389.000	Ástand vatnslagna	Upprunalegar
Skoðunarmaður	Þórarinn M. Friðgeirsson	Álögð vatns- og fráveitugjöld	0	Ástand raflagna	Upprunalegar
Skoðunardagur		Húsfélagsgjald á mánuði		Ástand frárennislagna	Upprunalegar
Sölutegund	Einkasala	Þar af framkvæmdagjald	0	Ástand glugga / glers	Tvöfalt gler
Áhvilandi alls og í %	0 (0%)	Brunatrygging	90.578	Ástand þaks	Yfirfarið
Yfirtekin lán (Y+S)	0	Svalir	Í suður	Upphitun	Sérhiti ofnar
Áætluð afb.á mán. (Y+S)	0	Lóð	Frágengin lóð	Inngangur	Tveir inngangar

Fastanúmer	Mhl.	Nh.	nr.íb.	Bygg.ár	Brunab.mat	Húsmat	Lóðarmat	Fasteignamat	Flatarmál	Byggingarefni	B	M	Lýsing
200-2872	01	01	01	1984	89.600.000	131.350.000	37.650.000	169.000.000	157.4	Steypt	B4	7	Lýsing Parhús
Samtals					89.600.000	131.350.000	37.650.000	169.000.000	157.4				

Skráning samkv. Þjóðskrá Íslands.

Lóðarréttindi/Kvaðir: Eignarlóð

Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: B4 - Fullgerð bygging. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7

Eigendur	Kennitala	Tengsl	Símanúmer	Hlutfall
Árni Einarsson	020154-5869	Þinglýstur eigandi		50%
Unnur Þóra Jökulsdóttir	070655-3579	Þinglýstur eigandi		50%

Suðurgata 33, 101 Reykjavík. Glæsilegt, einstaklega vel staðsett 157,4 fm parhús í hjarta borgarinnar. Húsið var byggt árið 1984. Sér-bílastæði, upphitað, við húsið. Húsið steinhús á þöllum, hannað af arkitektunum Sigurði Björgulffssyni og Richard Briem. Fallegur bakgarður til austurs og suðurs með göngustíg og snotru garðskýli. Nýlega endurbyggður stór garðskáli til austurs og suðurs og er gengt úr honum beint út í garðinn. Marmaraflísar og parket á gólfum. Bakútgangur úr kjallara í garðinn.

BÓKIÐ EINKASKOÐUN HJÁ ÞÓRARNI Á THORARINN@EIGNAMIDLUN.IS EÐA Í SÍMA 899-1882

Samkvæmt skráningu þjóðskrár er birt stærð hússins 157,4 fm

Smelltu hér til að sækja söluýfirlit.

Nánari lýsing hússins:

1.HÆÐIN: FORSTOFA/ANDDYRI: Fallegt og bjart anddyri með fataskáp. Marmaraflísar á gólf. **BORÐSTOFA:** Rúmgóð borðstofa með marmaraflísum og inn af henni er **ELDHÚS:** Vandað, fallegt eldhús, rennihurð með gluggum lokar af eldhúsinu ef vill. Góð tæki og slitsterk borð, upphitað gólf með marmaraflísum. **SETUSTOFA/STOFA /GARÐSKÁLI:** Gengið um marmaralagðar tröppur niður í stóra, nýlega endurbyggða, einstaklega bjarta **setustofu/sólstofu** með aukinni lofthæð, marmaraflísum á gólf og sólvörðum glerhimni yfir. Úr sólstofu liggja dyr út í glæsilegan garð. **GARÐUR:** Skjólgóður garður er austan og sunnan húss með steinlagðri stétt og fjölbreyttum runna- og blómgróðri og stílfagurri útigeymslu með rennihurðum.

BADHERBERGI: Baðherbergið er með bæði baðkar og sturtu, ásamt innréttingu. Fallegar marmaraflísar bæði á gólf og veggjum. Á næsta palli fyrir ofan er **HERBERGI I:** Rúmgott hjónaherbergi með parketi og skápum. **HERBERGI II:** Parketlagt barnaherbergi, nú notað sem skrifstofa. Á stigapalli er gengið út á góðar **SVALIR** til austsuðausturs með góðu útsýni og lítilli útigeymslu. Á efsta palli er **HERBERGI III:** Rúmgott og sérlega bjart, parketlagt herbergi með skápum og svefnlofti yfir hluta. Stór opnanlegur gluggi til austurs yfir svalir og með góðu útsýni. Tveir nýir, opnanlegir þakgluggar. Stigar upp á efstu þrjá pallana eru parketlagðir.

KJALLARI/NEDSTA HÆÐ: Úr stofu er gengið niður í kjallara sem einnig er með bakinnngangi og þar eru: **SJÓNVARPSHOL:** Rúmgott sjónvarpshol eða fjölskylduherbergi, sem mætti nýta sem fjórða svefnherbergið. Einnig er **ÞVOTTAHÚS OG GEYMSLA**, og er bakinngangur þar um kjallaratröppur og litla forstofu með fatahengi.

BÍLASTÆÐI: Hellulagt, upphitað einka-bílastæði er við suðurgafli hússins, rétt við útidyr. Þar má leggja tveimur litlum bílum eða einum stærri.

ÁSTAND HÚSS OG ÞAKS: Búið er að yfirfara þakið (2024), skipta um þakglugga, loftun aukin við mæni og við svalir í samræði við arkitekt hússins. Glerskálinn (af Schücho-gerð) hefur verið endurbyggður (2023), einnig í samvinnu við arkitekt hússins. Suðurgafi (áveðurshlið hússins) þarfnast múrviðgerða og móða er á nokkrum gluggum.

GÖNGULEIÐIR: Góðar gönguleiðir eru allt í kring, í Hólavallagarði, við Tjörnina, á Háskólasvæðinu, í Miðbænum og við sjóinn (Ægisíðu og höfnina).

Nánari upplýsingar veitir Þórarinn M. Friðgeirsson Löggtur fasteignasali, í síma 899-1882, tölvupóstur thorarinn@eignamidlun.is eða skrifstofa Eignamiðlunar í síma 588-9090

Veðr	Veðhafi	Útg.dagur.	Næsti gjaldd.	Gd.á ári	Vextir	Gr.vísit.	Upphafleg fjárh.	Eftirst. án vísit.	Est. m/vb. mv. skil.	Áætl.afb.á mán.	Fj.afb.	YAS
Samtals							0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.		
Sundurliðun áhvilandi veðskulda ATH. vextir lána geta verið breytilegir (Y=yfirtekið, A=aflýsist, S=samkomulag)												

Lesið og móttekið (Kaupandi)

Lesið og staðfest (Seljandi)

Suðurgata 33, 101 Reykjavík

Pórarinn M. Friðgeirsson, Löggiltur fasteignasali



FASTEIGNAYFIRLIT

Fasteignanúmer: F2002872

Suðurgata 33, Reykjavíkurborg

ÞINGLÝSTIR EIGENDUR

Nafn	Kennitala	Heimild	Eignarhlutfall	Staða
Árni Einarsson	020154-5869	Afsal	50%	Þ
Unnur Þóra Jökulsdóttir	070655-3579	Afsal	50%	Þ

Landeigendur

Gögn vantar

FASTEIGNAMAT

Gildandi fasteignamat 2026

169.000.000 kr.

Fyrirhugað fasteignamat 2027

169.000.000 kr.

NOTKUNAREINING - ÍBÚÐ Á HÆÐ

Notkunareininganúmer

N2002872

Staðfang

Suðurgata 33

Húsmat	Lóðarmat	Brunabótamat	Endurstofnsverð
131.350.000 kr.	37.650.000 kr.	89.600.000 kr.	95.746.000 kr.
Notkun	Flatarmál	Tryggingafélag	Byggingarefni
Íbúð á hæð	157,4 m ²	TM	Steypa

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Nafn	Kennitala	Eignarhlutfall	Kaupdagur	Afhending
Árni Einarsson	020154-5869	50%	02.03.2018	02.03.2018
Unnur Þóra Jökulsdóttir	070655-3579	50%	02.03.2018	02.03.2018

Matseiningar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Flatarmál	Bygg.stig	Matsstig	Fasteignamat	Brunabótamat
010101	Íbúð	1984	157,4 m ²	B4 Fullgerð bygging	7 Fullgerð bygging	169.000.000 kr.	89.600.000 kr.

Rekstrareiningar

Eignarhald

01 2 - Séreign

Rými	Lýsing	Lokun	Brúttó m ²	Brúttó m ³	Birt stærð m ²	Nettó m ²	Skipta m ³	H-Fl.
01 0001	Íbúðarherb í kjall		31,7	0	31,7	0	0	
01 0101	Íbúð á hæð		56,4	0	56,4	0	0	
01 0201	Íbúðarherb á hæð		44,1	0	44,1	0	0	
01 0301	Íbúðarherb í risi		25,2	0	25,2	0	0	

LANDUPPLÝSINGAR

Landeignanúmer: L100935

Gerð	Notkun	Stærð	Lóðarmat
Lóð	Íbúðarhúsalóð	418,0 m ²	75.300.000 kr.

Skráðir umráðendur skv. fasteignaskrá

Engir skráðir umráðendur

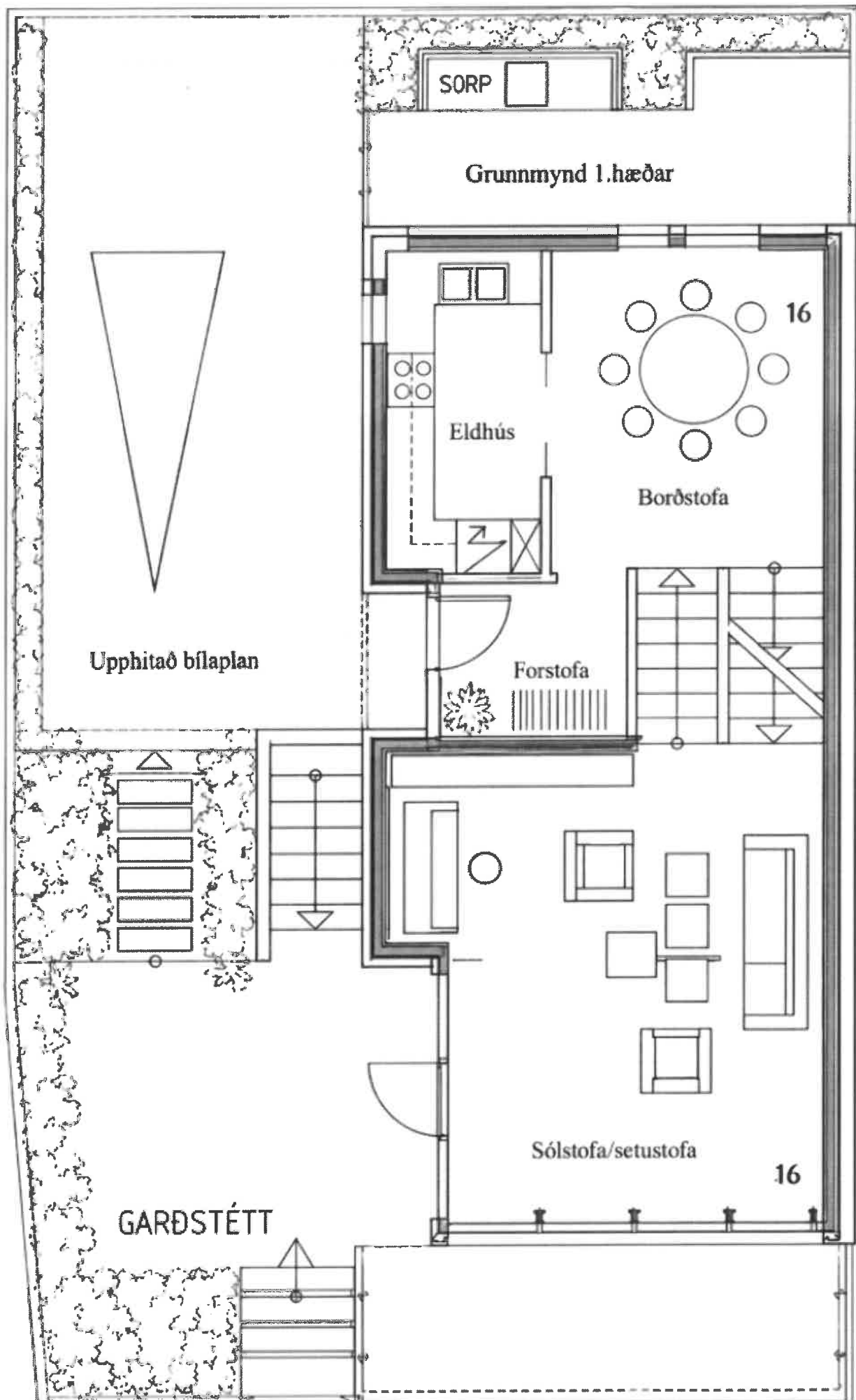
Skýringar

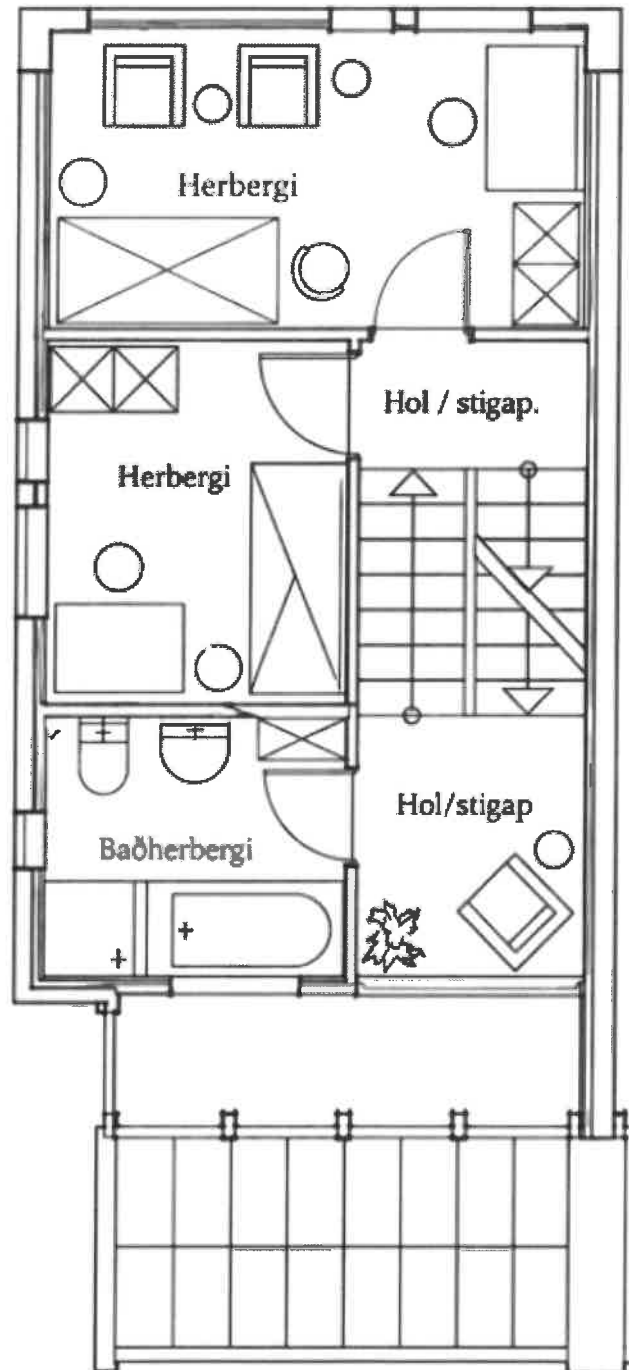
Byggingarstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa

Matsstig: Forsenda mats

Vísitala brunabótamats: 1032,3

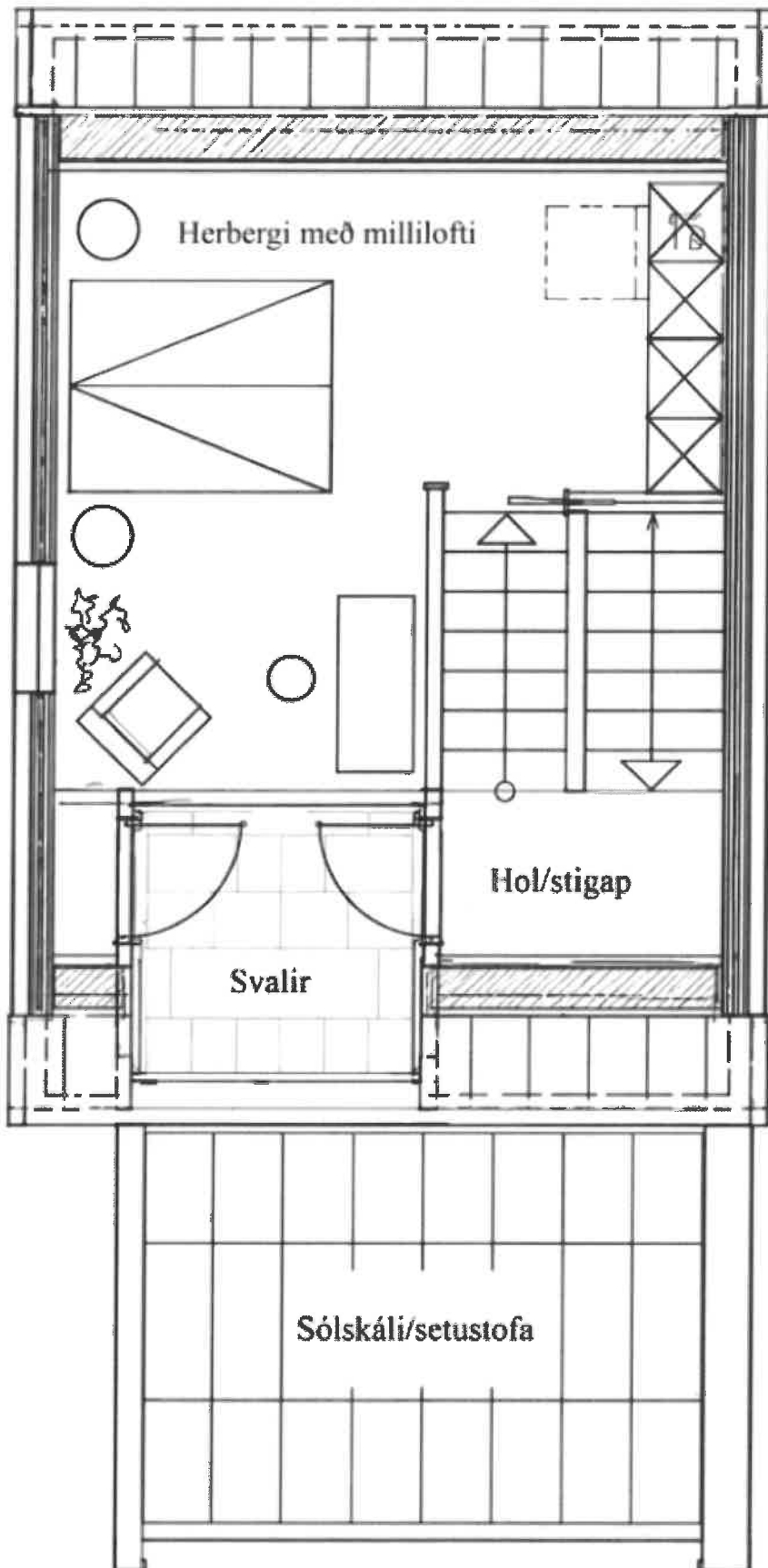
ATH: Þinglýst eignaskiptayfirlýsing er sú heimild sem gildir um skráningu fasteigna. Ef misræmi er á milli upplýsinga í fasteignaskrá og þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar þá gildir þinglýst eignaskiptayfirlýsing.



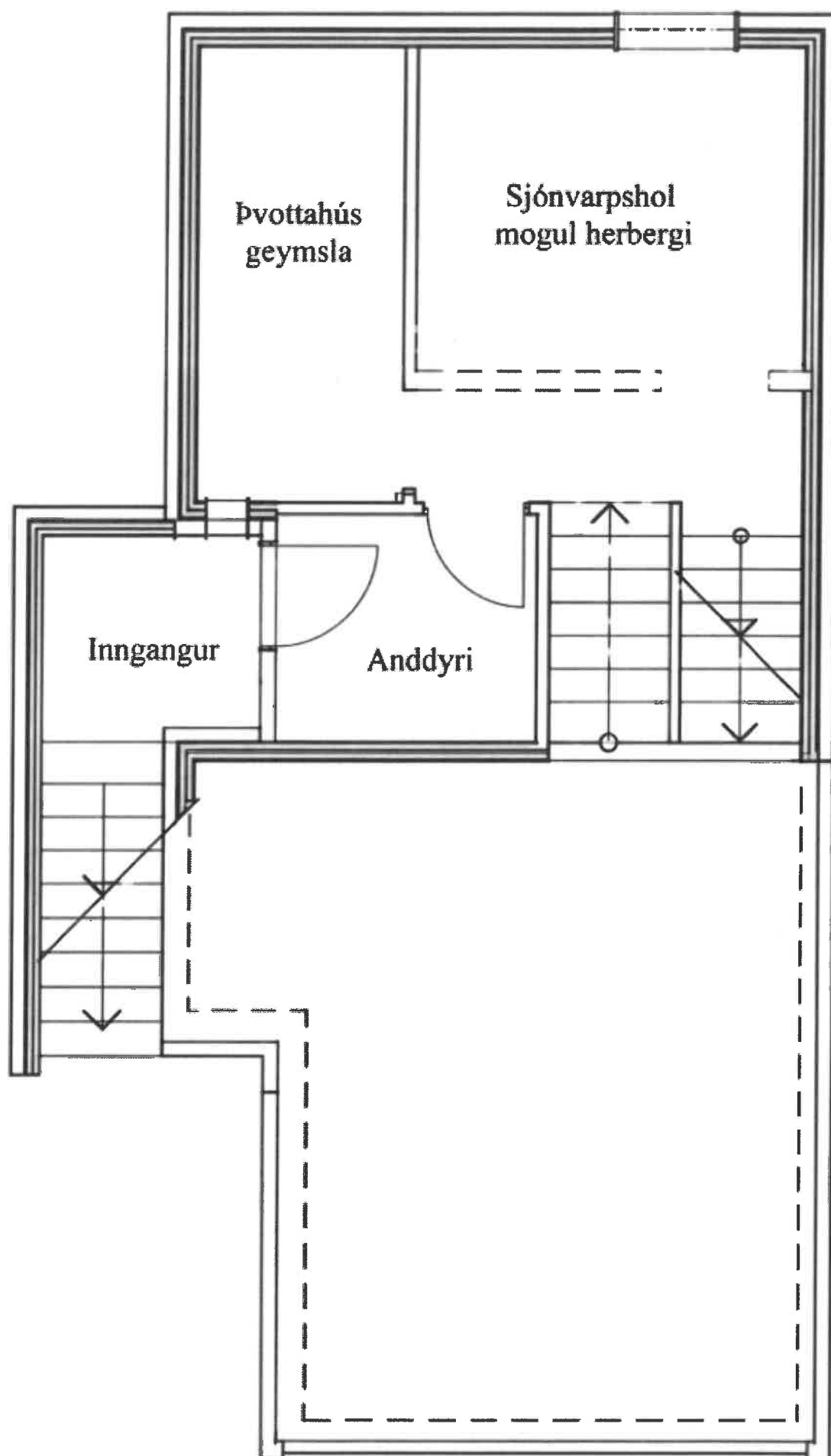


Grunnmynd 2 hæð

Grunnmynd þakhæðar



Grunnmynd neðsta hæð/ kjallari





Bílastæði:
Hellulögn
Snjóbræðsla

Rósir

Sumar
kvistar

Eignir

Snæ-
kórunn

Hellulögn

Skjólga
toppur

Laukar

Sálfa

Garðar

Laukar + Fjölæringar

Snækórinnar
og Bjareynjar-
kvistir

Hellulögn

Laukar +
Fjölæringar

Gultoppur
x2

Stjörnu-
hnúfur

Hellulögn

Sól-
broddur

Úti-
geymsla

Timbur-
stígur

Rífs

Beð

Laukar +
Fjölæringar

Rífs

Rós

Mayja-
rós

Mayja-
rós

Snæ-kot

Heggur
á nágrannalóð

Yllir á nágr. lóð
Reynir



Þórarinn M. Friðgeirsson lögg fs.
Sími 899-1882



Grensásvegi 11, 108 Rvk.
Sími 588-9090

Leiðbeiningar eftir opið hús eða skoðun.

Um leið og ég þakka komuna í opið hús eða skoðun eignarinnar þá vil ég benda áhugasömum á næstu skref ef áhugi er að gera tilboð í eignina.

Best er að senda mér tölvupóst á thorarinn@eignamidlun.is með upplýsingum sem koma fram hér að neðan og ég stilli upp tilboði og sendi til baka til skoðunar og eftir atvikum undirritunar sem hægt er að framkvæma með rafrænni undirritun og eða prenta skjölin út, skrifa undir og senda mér til baka.

Upplýsingar sem skulu fylgja eru eftirfarandi:

1. Fullt nafn og kennitölur tilboðsgjafa
2. Netföng og símanúmer tilboðsgjafa
3. Upphæð kautilboðs
4. Hvar á að brunatryggja eignina
5. Áætlað greiðslufyrirkomulag þ.e hversu hátt hlutfall er hugmyndin að taka að láni ef eitthvað og þá hver er útborgunin ? Algengt er að meginþorri kaupverðs sé greitt með nýjum lánum og útborgun við undirritun kaupsamnings og svo greiðslur við afhendingu og lokagreiðsla við afsal.
6. Hvenær óskað er eftir að fá eignina afhenta, (algengt ca 2-3 mánuðir frá samþykki)
7. Hve lengi kautilboðið á að gilda, (venjulega sólarhringur frá undirritun.)
8. Fyrirvarar sem tilboðsgjafar vilja hafa í tilboðinu. Algengir fyrirvarar eru um fjármögnun kaupanna, yfirlýsingu húsfélags liggi hún ekki frammi við tilboðsgerðina og sölu á eign tilboðsgjafa ef um slíkt er að ræða, í því tilfelli er tilboðsgjöfum bent á að best væri að eign tilboðsgjafa væri sett í sölumeðferð hjá Eignamidlun fasteignasölu til að tryggja samræmi í greiðslum en að sjálfsögðu gerum við slíkt ekki að skilyrði.

Ef settur er fyrirvari um ástandsskoðun sem oft er gert þá ber tilboðsgjafa að láta skoða eignina innan frests sem nefndur er í kautilboði sem venjulega er 5 dagar frá samþykki tilboðs.

Þórarinn M. Friðgeirsson löggiltur fasteignasali
Sími 899-1882
thorarinn@eignamidlun.is